

期間入札の公告

令和 8年 7月10日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 7月27日から 令和 8年 8月 3日 午後 4時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 6日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月27日 午前10時00分 場 所 長崎地方裁判所佐世保支部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規 則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。

一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 7月10日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市山祇町
地 番 3 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市山祇町 3 2 7 番地 2
家屋 番号 3 2 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 鉄骨造鉄板葺平家建
床 面 積 約 2 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月25日

長崎地方裁判所佐世保支部

裁判所書記官 香 月 かすみ

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番327番4）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があ

- ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
 - 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市山祇町
地 番 3 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市山祇町 3 2 7 番地 2
家屋 番号 3 2 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 物置
構 造 鉄骨造鉄板葺平家建
床 面 積 約 2 7 平方メートル

令和7年(ケ)第 6号
令和7年 6月 2日受理
令和7年 7月31日提出

現況調査報告書(その1)

長崎地方裁判所佐世保支部

執行官 有川 隆

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 佐世保市山祇町
地 番 3 2 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 5 9 平方メートル
- 2 所 在 佐世保市山祇町 3 2 7 番地 2
家屋 番号 3 2 7 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 6 0 平方メートル
2 階 3 8 . 9 2 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> スチール製物置が4基存する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置(未登記)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:鉄骨造鉄板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約27㎡</td> </tr> </table>			{	種類:物置(未登記)		構造:鉄骨造鉄板葺平家建		床面積:約27㎡						
{	種類:物置(未登記)														
	構造:鉄骨造鉄板葺平家建														
	床面積:約27㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (株式会社協和熱工業 前代表者)	<p>① 本件土地・建物は、元はB氏が所有する物件でしたが、株式会社協和熱工業（以下、単に「当社」という。）で購入した後、本件建物を当社の社員寮として使うことになり、B氏とその奥さんには、引き続き本件建物に無償で住んでもらう代わりに、寮に住んでいる社員の食事等の世話を行ってもらっていました。</p> <p>② その後、B氏が亡くなり、奥さんも別の場所に移られたと聞きましたが、今のように空き家になったのは、今から10年位前になると思います。</p> <p>③ 本件建物の増改築に関しては、当社が所有してからは何も行っていません。</p> <p>④ 本件土地の南側に附属建物が建っていますが、当社が購入した時には既に建っていましたので、それより前にB氏が建てたものだと思います。その時期についてはわかりません。その附属建物では、クリーニング取次店を営業していたようです。</p> <p>⑤ 隣接する土地所有者との間で、境界に関して問題があるという話は聞いたことがありません。</p> <p>⑥ 本件建物に関する不具合に関しては、特に把握していません。</p> <p>⑦ 本件土地上にあるスチール製物置や、本件建物内に設置されているエアコン等の動産は、B氏とその奥さんが所有していた物になります。</p> <p style="text-align: right;">以上</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■ ① [土地の形状・範囲に関する意見]

物件1土地(以下「本件土地」という。)の形状は、現地概測等の結果から、概ね、土地建物位置関係図のとおりであると思料するが、法14条地図及び地積測量図が具備されておらず、境界を視認できるものが存在しないため、形状及び範囲は判然としない。また、地積についても、縄伸びの可能性が認められる。

② [建物の形状、増築に関する意見]

物件2建物(以下「本件建物」という。)は、新築以降、増改築が行われた形跡は見られず、現況は間取図のとおりである。

③ [土地の占有権限に関する意見]

本件土地は、本件建物の敷地として利用されており、同土地の占有関係は2枚目記載のとおり認定した。

④ [建物の占有権限に関する意見]

本件建物の占有関係は、前記関係人の陳述及び建物の状況から2枚目記載のとおり認定した。

⑤ [接面道路に関する意見]

本件土地の南側は、幅員約8mの市道(新烏帽子岳線)に、北東側は、幅員約1mの里道に、それぞれ接面している。

⑥ [その他の意見]

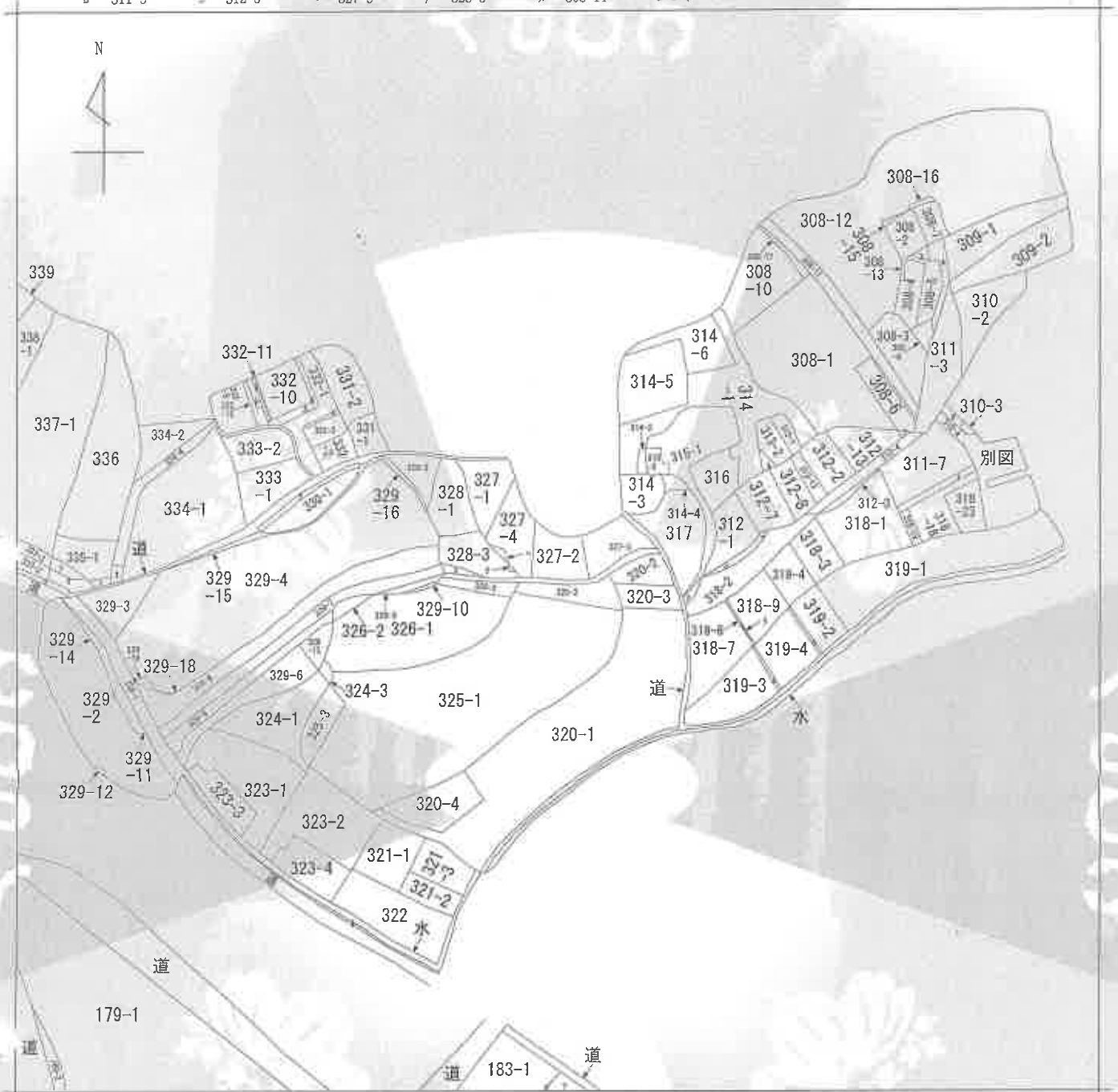
- ・ 本件建物については、天井部分に雨漏りの跡は見当たらなかったものの、1階の床部分には、補修したと思われる箇所や、たわみが見られる箇所が複数あることから、専門家による診断を仰いだ上で対処する必要があるものと思料する。
- ・ 未登記附属建物については、添付した写真のとおり、外壁等の補修跡及び内部の状況から、雨漏りしていたことが認められる。また、上部に設置された鉄柵についても、錆による腐食が見られ、今後、倒壊等の危険を防ぐためにも、撤去する等の対応が必要になるものと思料する。
- ・ 本件土地の南東側付近に植えられた樹木の枝が、隣地にはみ出して生い茂っている状況である。近隣住民からの苦情等も考えられることから、伐採等の対応が必要になるものと思料する。

以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年6月3日（火） 13：28～14：02	長崎地方法務局 佐世保支局	全部事項証明書，公図等交付申請
R7年6月3日（火） 15：58～16：26	物件所在地	物件特定，外観調査，立入調査日程調整
R7年6月20日（金） 9：41～10：35	物件所在地	立入調査，占有関係調査
R7年7月1日（火） 11：40～12：07	元所有者の代表者 Aから電話聴取	物件情報，利用状況等調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 6月20日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 D を立ち合わせ，借用した鍵で解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



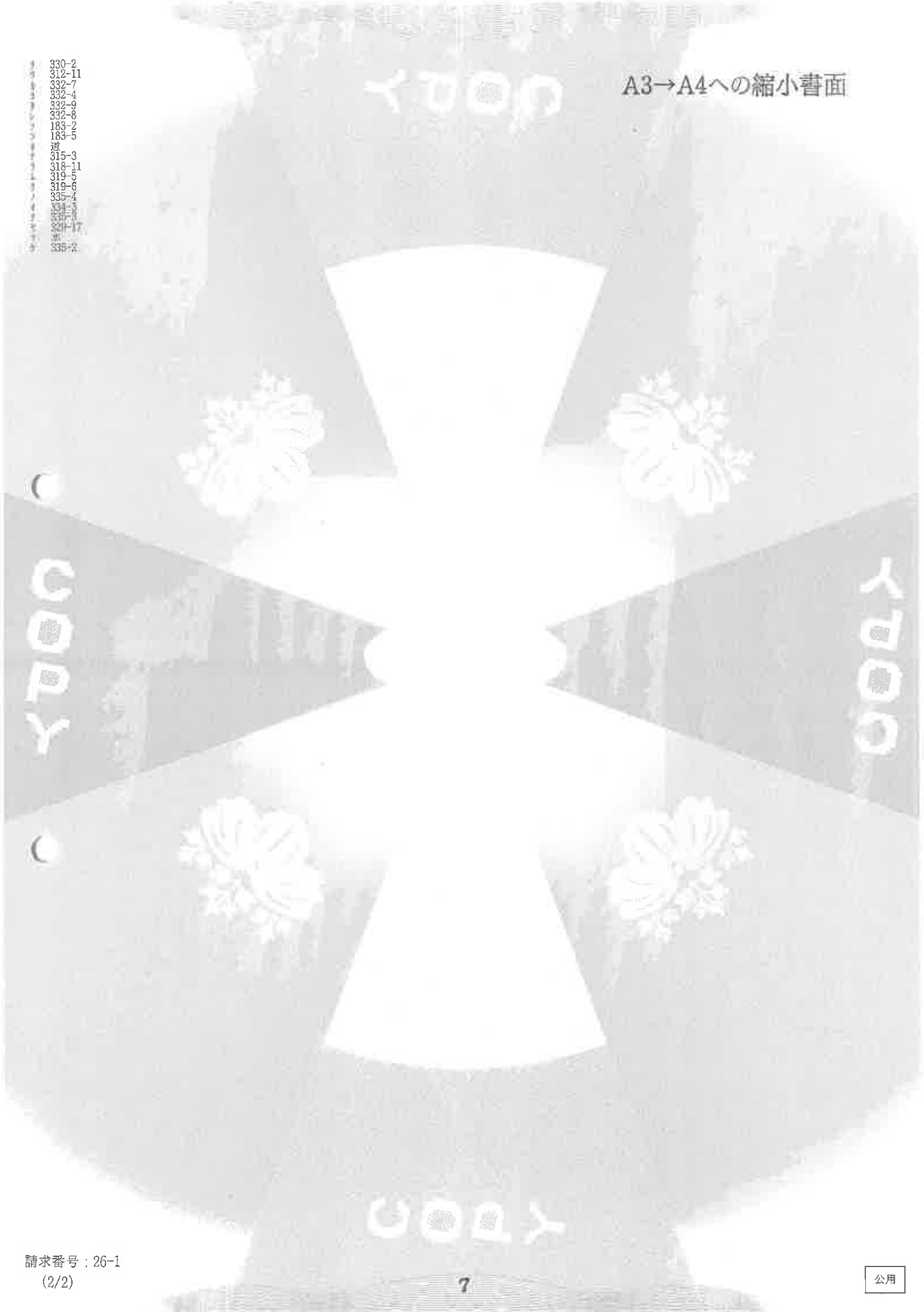
請求部	所在	佐世保市山祇町		地番	327番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月3日
長崎地方務局佐世保支局
登記官

330-2
312-11
332-7
332-4
332-9
332-8
183-2
183-5
遊
315-3
318-11
319-5
319-6
335-4
335-1
335-17
335-2

A3→A4への縮小書面



登記年月日：昭和57年1月28日

公用

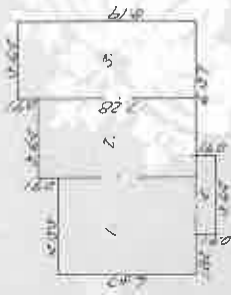
建築物図面

202108 各階平面図

家屋番号 327番2

建築物の所在 佐世保市山祇町327番地2

1階



床面積

1	6.07 x 5.111	=	31.05042
2	7.18 x 2.6492	=	19.02124
3	8.12 x 1.68	=	13.6416
4	6.55 x 0.71	=	4.6505
合計			68.36372

2階



床面積

1	1.45 x 1.52	=	2.204
2	6.27 x 2.55	=	16.0005
合計			18.2045

COPY

A3→A4への縮小書面

縮尺	1/500
申請人	
縮尺	1/250
作製者	土地家屋調査士
作製年月日	昭和57年1月27日(作成)
縮尺	1/250
縮尺	1/250

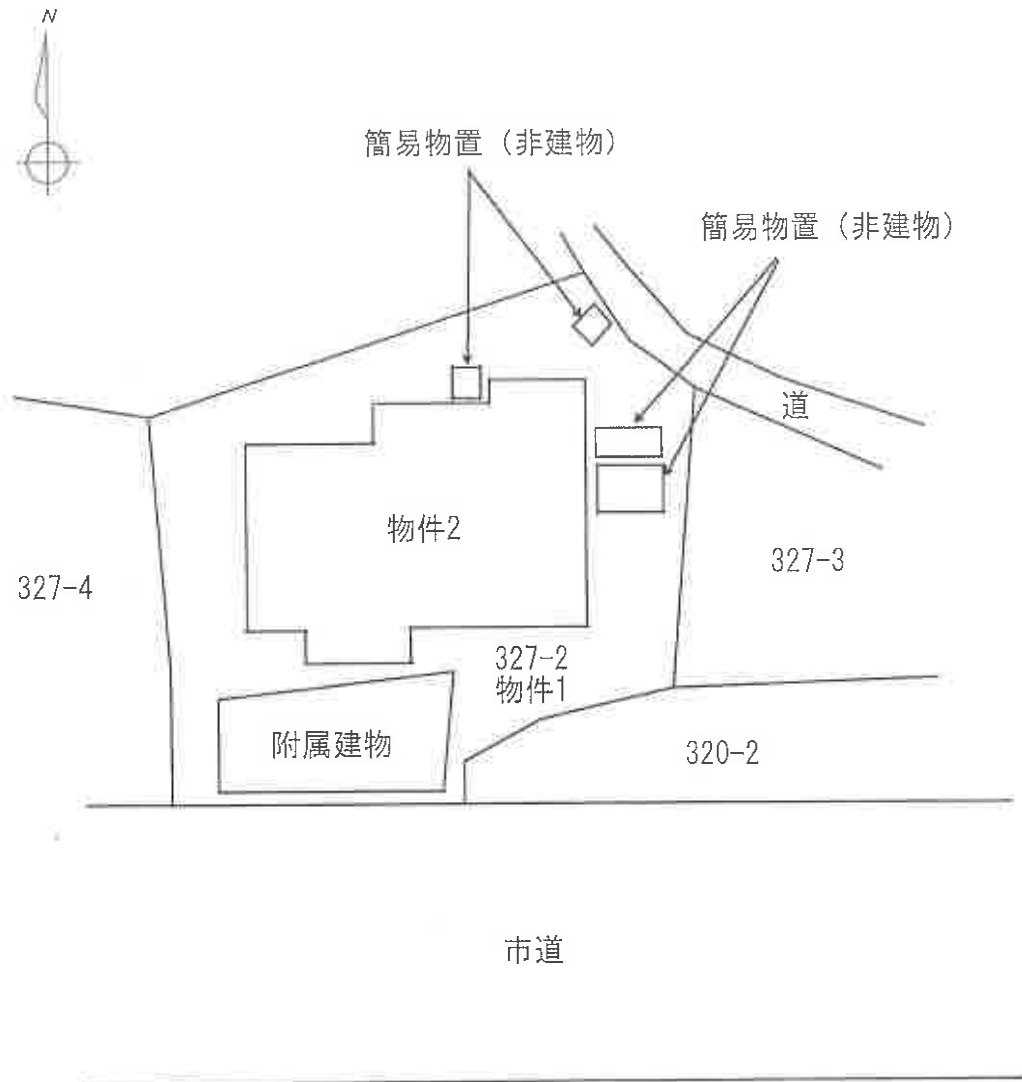
(長崎県土地家屋調査士会 用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 長崎地方法務局佐世保支局

登記官

請求番号：26-2

土地建物位置関係図



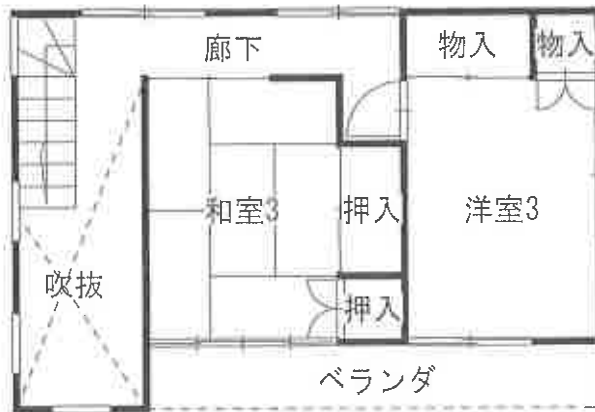
※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

間取図

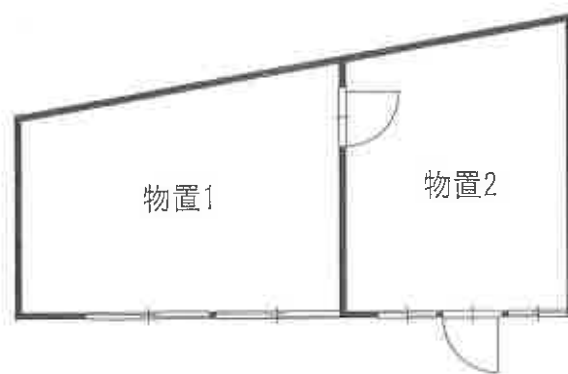
物件2 1階



物件2 2階



附属建物



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

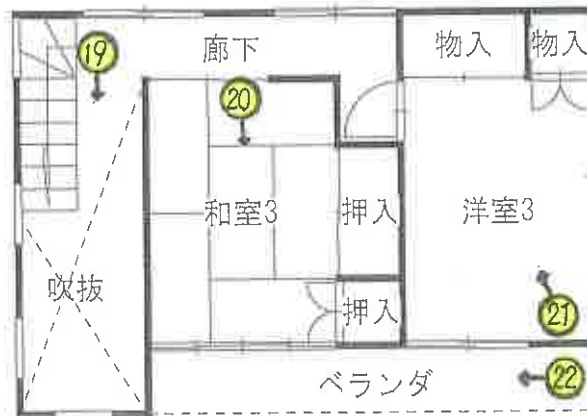
間取図

←● 写真撮影位置方向

物件2 1階



物件2 2階



附属建物



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。

物件 2

①



物件 1

未登記附属建物

接道状況

②

接道状況

③



市道



里道

物件2北東側の状況

④



簡易物置の設置状況

⑤



物件1北側の状況

⑥



未登記附属建物の補修状況

⑦



未登記附属建物の上部

⑧



鉄柵の腐食状況

⑨



玄関・ホール

⑩



洋室 1

⑪



和室 1

⑫



和室 2

⑬



洋室 2

⑭



台所

⑮



床板の補修箇所

⑬



洗面所・脱衣室

⑭



補修箇所

浴室

⑮



吹抜

⑯



和室 3

⑰



洋室 3

⑱



ベランダ

②②



物置 1

②③



物置 1

②④



物置 2

②⑤



物置 2

②⑥



令和 7年 (ケ) 第 6号
令和 7年 6月 2日 受 命
令和 7年 6月 20日 現地調査
令和 7年 8月 4日 評 価

長崎地方裁判所佐世保支部 御中

評 価 書
物件 1、2 に関するもの

評価人 不動産鑑定士
山 本 潤 二

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3, 6 8 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 3 3 0, 0 0 0 円

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の土地の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほか事前に物件に立ち入ることができないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は目視可能な部分に限定され、物件に関する情報提供の内容も、民事執行法58条4項に定める場合を除いて公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記簿記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	佐世保市山祇町 3 2 7 番 2 宅地 182.59㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	佐世保市山祇町 3 2 7 番地 2 3 2 7 番 2 居宅 木造セメント瓦葺 2階建 1階 88.60㎡ 2階 38.92㎡	
	符 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記 物置 鉄骨造鉄板葺平家建 約27㎡
特記事項			
・特記するものなし。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位置・交通	JR線「佐世保」駅 北東方約3km（道路距離） 「山祇町」バス停 徒歩約2分	
付近の状況	近隣地域は、一般住宅の他にアパートや駐車場等が見受けられる地域である。近隣にはスーパーやドラッグストアが立地しており、生活利便性は比較的良好である。 当該地域及び周辺の利用状況等より判断して、格別の変動要因は見当たらないことから、当分の間、現状のままで推移していくものと思料される。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% － 土砂災害警戒区域、宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積：182.59㎡ 間口：約10m 奥行：約15m 形状：不整形 地勢：概ね平坦～段差あり 高低差：接面道路とほぼ等高 接面道路との関係：二方路	
接面道路の状況	南方約8m舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路に該当） 北東方約1m舗装道路（特記事項参照）	
土地の利用状況等	物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：前面道路に本管あり（特記事項参照） ガス配管：前面道路に本管あり 下水道：前面道路に本管あり （注）供給処理施設における「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に公的セクターが管理する本管（以下、施設管という）があることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・物件1の現況下における占有範囲は、登記簿数量より大きく縄延びの可能性がある。 ・物件1は過去において分筆されており、隣地（327番4）は物件1から分筆されたものである。当時作成された地積測量図には精度が劣るものもあるため、地積や隣地との境界等において判然としない面がある。 ・以上の諸点について、取引上等のリスクが認められる。 ・本件建物新築時の建築計画概要書（昭和56年第1114号）によると、北東方道路は建築基準法第42条第2項道路の取扱いがなされている（かかる取扱いがなされているため、土地の評価においてセットバックを考慮した）。 ・佐世保市水道局によると、上記北東方道路内に上水道本管が埋設されているとのことである（南方市道内には上水道本管は埋設されていないとのことである）。 ・物件1上に簡易物置（非建物）あり。 ・物件1については、専門機関による土壌汚染状況調査等がなされていないため、土壌汚染の有無については不明である。但し、現在の使用状況等からは土壌汚染が存在することを示す端緒は見受けられなかった。 ・長崎県遺跡地図によると、物件1は、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない。 ・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。
------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 昭和57年 1月22日新築 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 満了
仕様	構造 木造 屋根 和風セメント瓦葺ほか 外壁 合板ほか 内壁 クロス張、合板、タイルほか 天井 合板ほか 床 畳、板張ほか 設備 電気設備、衛生陶器、浴槽、水道、都市ガス、下水道等
床面積（現況）	第3項目的物件欄記載のとおり
現況用途等	階層 2階建 現況用途 居宅 間取り 附属資料間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物内部の随所にて床のたわみが感じられる箇所がある。 ・全体的に老朽化が進行しており、経済的残存耐用年数は満了しているものと判断した。 ・佐世保市建築指導課によると、物件2は完了検査の記録が見当たらないとのことである（将来的な増改築等においては注意を要する）。 ・附属建物あり（第3項目的物件欄記載のとおり）：新築後相当期間が経過していると考えられ、全体的に老朽化しているため、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。 ・対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・その他(占有関係等) 現況調査報告書参照。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1 (土地)

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	54,100	1.14	182.59	0.90	10,130,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示 佐世保-17

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 50,800\text{円}/\text{m}^2 & \times 101.8/100 & \times 100/100.5 & \times 100/95.1 & = & 54,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位+0.5

◇地域格差：街路条件1.00×交通・接近条件1.00×環境条件0.97×行政的条件0.98=0.951

イ 個別格差：形状0.95×敷地内段差0.95×二方路1.02×方位1.04×縄延びの可能性1.35×間口・奥行の関係0.90×セットバック0.98=1.14

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：老朽化した建物が存することによる流通性の障害、建物と敷地との適応の状態及び建物と外部環境との適合の状態、将来の取壊し費用の発生等を考慮して、0.90と査定した。
建付地価格：万円未満四捨五入で表示 (以下の計算結果も同じ)

② 物件2 (建物)

当該建物の再調達原価を、現在の建物建築費の推移動向、消費税の課税等も考慮した上、標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法並びに観察減価法を併用した減価修正を行って、建物価格を判定した。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	125,000	127.52	0.035	560,000

物件2は、全体的に老朽化が進行しており、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。床のたわみ等が感じられ、保守管理状況はやや劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正(30%)を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{残価率}0.05 \times \text{観察減価法現価率}(1-30\%) = 0.035$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	附属建物の価格 (円) ア×イ×ウ
未登記	80,000	約27	0.025	50,000

附属建物：建築後相当期間が経過し、全体的に老朽化が進行しており、経済的耐用年数は満了しているものと判断した。全体的に損傷が目立ち保守管理状況は劣る。従って残価率5%を基本に観察減価法による補正（50%）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{残価率} 0.05 \times \text{観察減価法減価率} (1 - 50\%) = 0.025$$

建物の合計

物件 番号	主である建物の価格 (円) オ	附属建物の価格 (円) カ	合計価格 (円) オ+カ
2	560,000	50,000	610,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	10,130,000	0.35	法定地上権	3,550,000

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	10,130,000	-3,550,000	1.00	0.80	0.70	3,680,000
2	610,000	+3,550,000	1.00	0.80	0.70	2,330,000
一括価格（合計）						6,010,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1、2：縄延びの可能性や隣地との境界等が判然としないことに伴う取引上等のリスクは、これら全体の市場性に少なからず影響を及ぼすものと判断し、市場性の減退0.80と査定した。

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 佐世保-17

所 在：佐世保市須田尾町370番3

地 目：宅地

価 格：50,800円/㎡

位 置：JR線佐世保駅北東方道路距離約2.2kmに位置する。

価格時点：令和7年1月1日

地 積：193㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接面街路：北西6m市道

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年度)

物件1 5,864,790円

物件2 1,936,161円

※ここに掲げた参考価格は、当該不動産の評価額を算定するに当たって参考とした価格にすぎない。決定した評価額は不動産競売を前提とした価格であり、ここに掲げた額とはその性質上異なる額である。

第7 附属資料

1 受命物件の位置図(出所：地理院地図：およその位置を表示)

2 見取図(出所：地理院地図：およその範囲を表示)

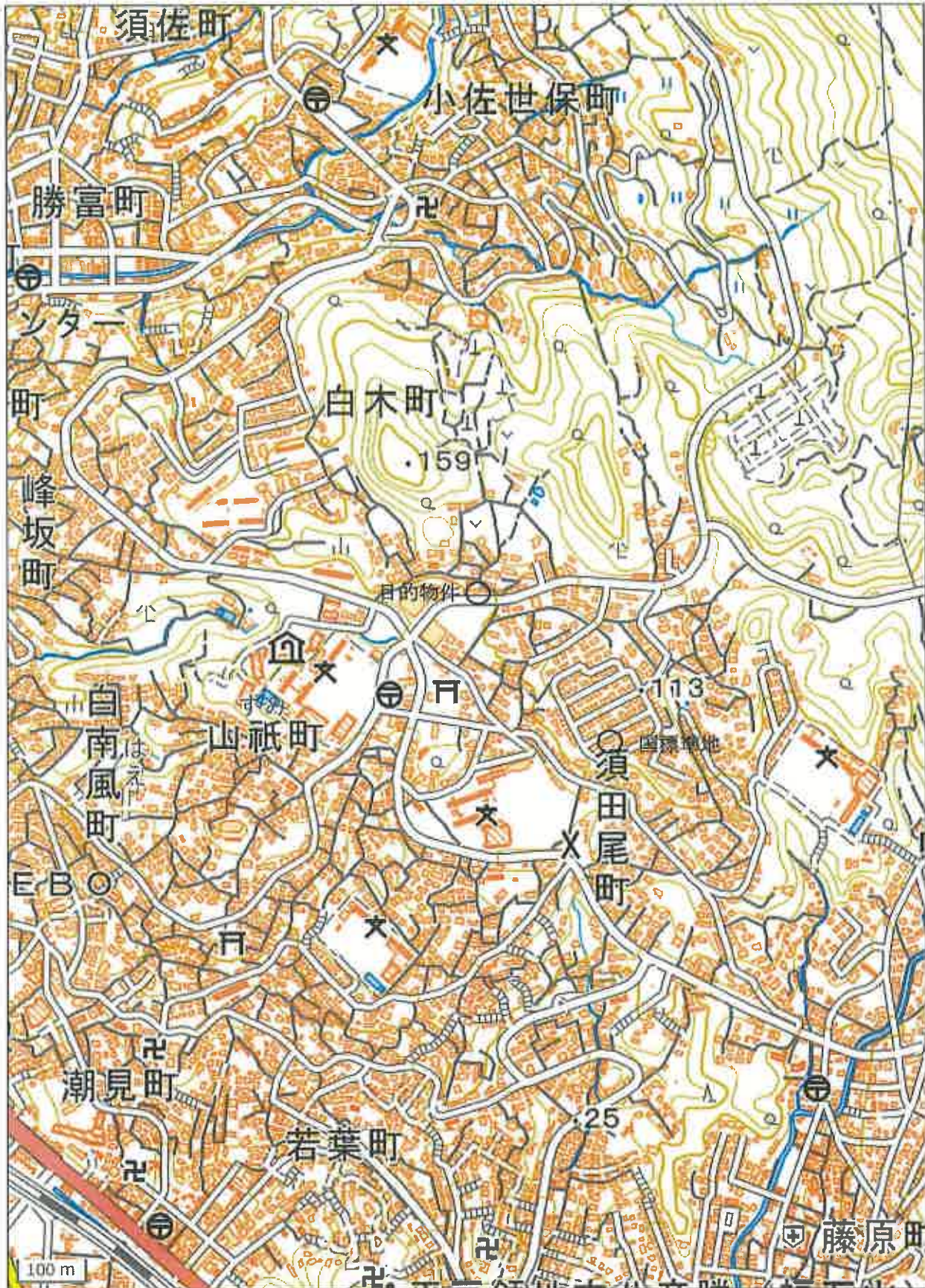
3 公図写

4 土地建物位置関係図(公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない)

5 建物図面写(建物図面・各階平面図写)

6 間取図

以 上

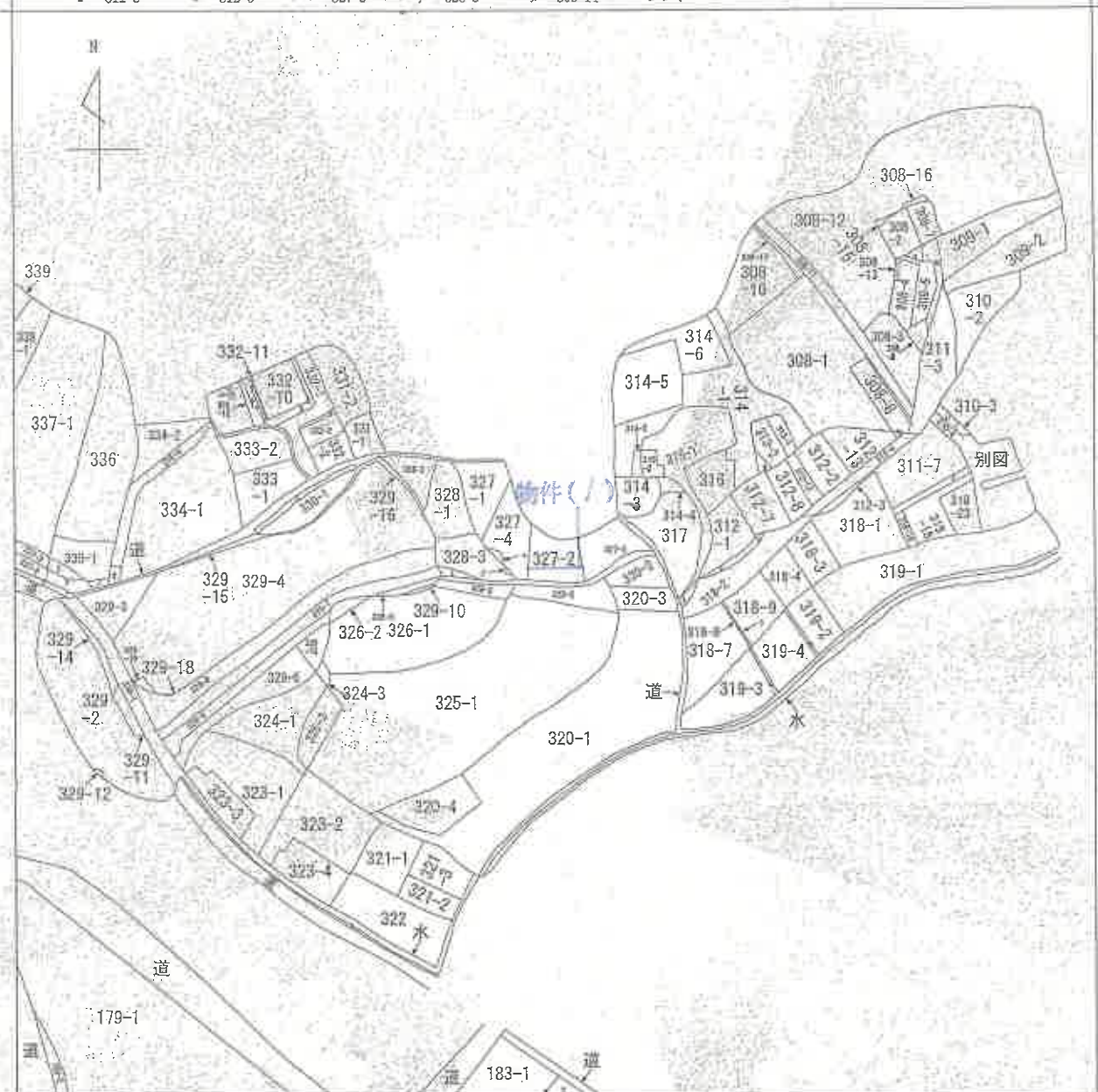


国土地理院の地理院地図をもとにおよその位置を表示したものである。



国土地理院の地理院地図をもとにおよその範囲を表示したものである。

イ 311-2 A 312-5 ハ 313-3 ト 328-4 ニ 332-6 ホ 308-9
 ロ 311-5 ヒ 312-6 ヘ 327-5 チ 328-5 マ 308-14 ヌ つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	佐世保市山祿町			地番	327番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系 平面 投影 方式 は 記号	分類	地図に準ずる図面		備考	旧土地台帳関係地図
作成年月日			備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(長崎地方法務局佐世保支局管轄)

令和7年4月17日
福岡法務局

A3版をA4版に縮小した。

請求番号：25-1
(1/2)

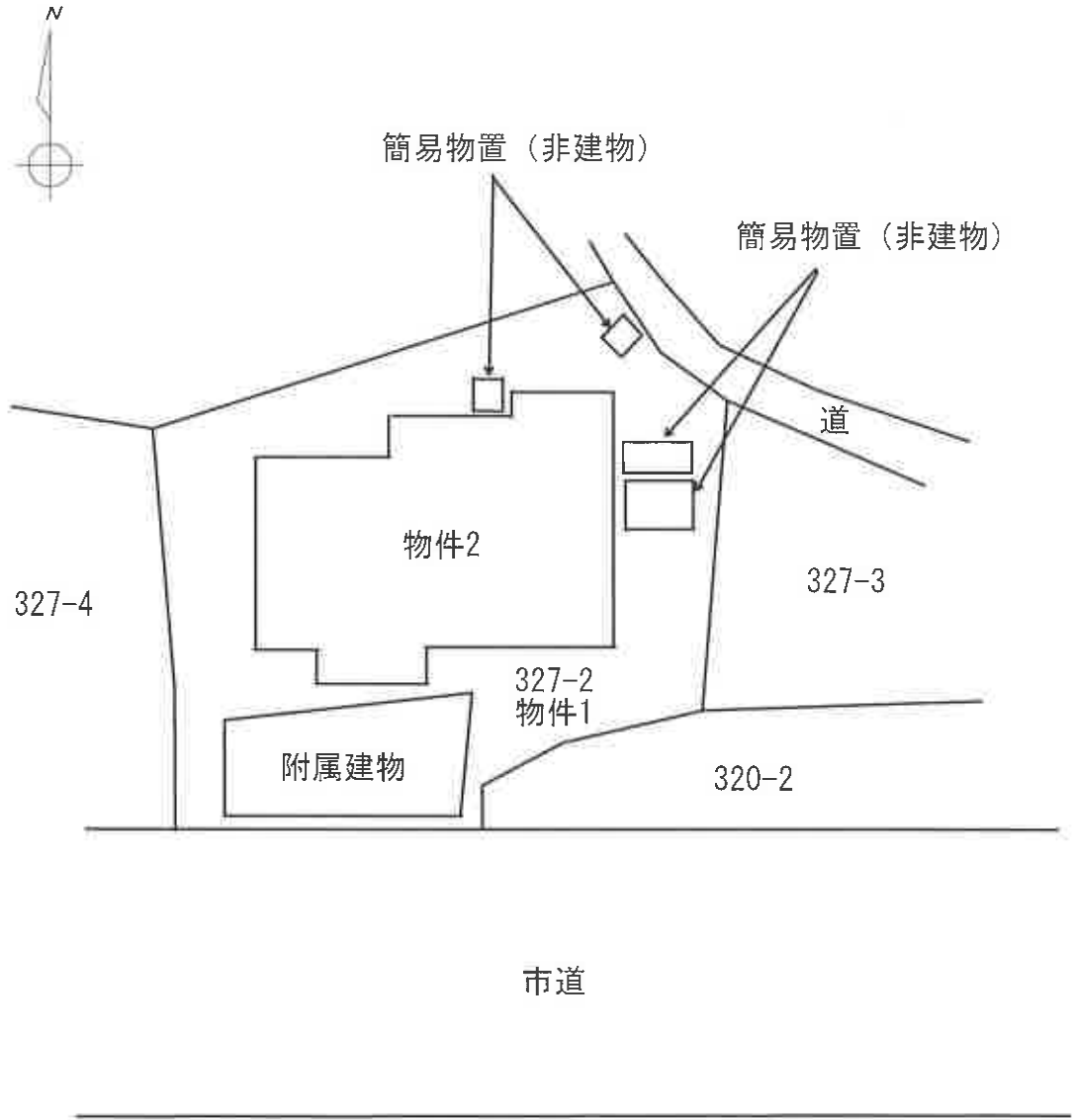
登記官



ヲ
フ
ル
ヨ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ
ノ
オ
ク
ヤ
マ
ク

330-2
312-11
332-7
332-4
332-9
332-8
183-2
183-5
315-3
318-11
319-5
319-6
335-4
334-3
335-3
329-17
水
335-2

土地建物位置関係図



※公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を表示したものであり、実際の境界等確定した位置を保証するものではない。

登記年月日：昭和57年1月28日

202108

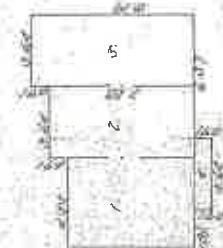
各階平面図

157/158

家屋番号 327番2

建物図面
各階平面図

建物の所在 佐世保市山越町327番地2



床面積

1	6.07 x 5.07 = 30.78
2	7.07 x 1.05 = 7.42
3	6.07 x 1.05 = 6.37
4	6.07 x 0.81 = 4.92
合計	49.49

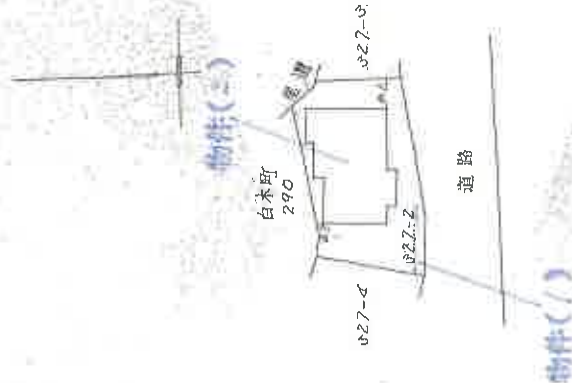
1階



床面積

1	6.07 x 5.07 = 30.78
2	6.07 x 4.07 = 24.70
合計	55.48

2階



製作者

57年1月27日

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (長崎県地方事務局佐世保支局管理)

令和7年4月17日 佐世保支局

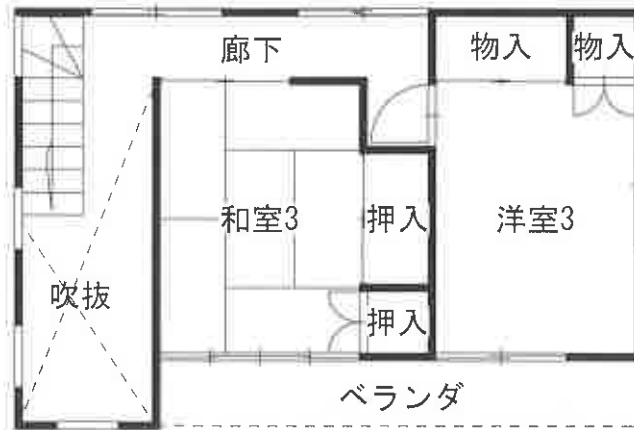
登記官

間取図

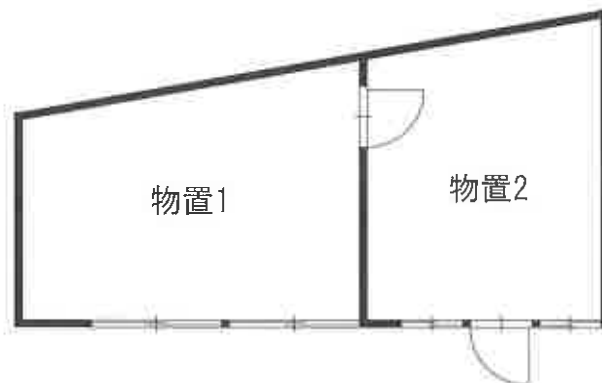
物件2 1階



物件2 2階



附属建物



※間取りの配置等を概略的に表示したものである。